

GE_GERICHTE DCSO/495/2008 vom 13. November 2008

GE Cour de justice, 2008-11-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_495_2008

FR: GE_GERICHTE DCSO/495/2008 du 13 novembre 2008

IT: GE_GERICHTE DCSO/495/2008 del 13 novembre 2008

Regeste

Résumé: Plainte contre le courrier de l'Office fixant la date de la visite du bien immobilier et de sa vente aux enchères. La plaignante se contredit par rapport à sa position dans une précédente plainte et allègue des négociations en cours avec un probable acquéreur pour une vente de gré à gré dont personne n'a entendu parler. Procédé dilatoire. Amende. Plainte rejetée.

Volltext

REPUBLIQUE ET

CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/495/08 Le recours en matière civile au sens de l'art. 72 al. 2 let. a de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110) est ouvert contre les décisions prises par la Commission de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 56R al. 3 LOJ). Il doit être déposé devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, dans les dix jours qui suivent la notification de l'expédition complète de la présente décision (art. 100 al. 1 et 2 let. a LTF) ou dans les cinq jours en matière de poursuite pour effets de change (art. 100 al. 3 let. a LTF). Le recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, en quoi l'acte attaqué viole le droit et les moyens de preuve, et être signé (art. 42 LTF).

DÉCISION DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DES OFFICES DES
POURSUITES ET DES FAILLITES SIÉGEANT EN SECTION DU JEUDI 13
NOVEMBRE 2008 Cause A/3375/2008, plainte 17 LP formée le 19 septembre 2008 par
Mme T_____.

Décision communiquée à : - Mme T_____

- M. T_____

- UBS SA Case postale 2600 1211 Genève 2

- Office des poursuites

- 2 -

E N F A I T A. Les ex-époux M. T_____ et Mme T_____ sont copropriétaires, chacun pour moitié, de la parcelle n° 1xxx, feuillet x, de la commune de M_____ d'une surface de xxxxx m2 en zone agricole, pour partie à destination agricole, pour partie à caractère résidentiel. B. L'ex-Union de Banques Suisses a requis deux poursuites en réalisation de gage immobilier dirigées, d'une part contre M. T_____ (poursuite n° 97 xxxx75 G) et,

d'autre part, contre Mme T_____ (poursuite n° 97 xxxx76 F), fondées sur deux cédules hypothécaires au porteur au capital de 3'500'000 fr. et de 1'500'000 fr., grevant respectivement, en 1er et en 2ème rang ce bien immobilier. En date du 28 septembre 1998, UBS SA, successeur juridique de l'Union de Banques Suisses depuis le 29 juin 1998, a requis la vente de la parcelle n° 1xxx. C. Par décision DCSO/442/07 du 27 septembre 2007 rendue sur plainte de UBS SA, la Commission de céans a ordonné à l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) de ne pas procéder à une division parcellaire préalablement à la vente aux enchères, mais par contre, a invité l'Office à faire figurer expressément dans les conditions de ventes de ce qu'il sera procédé à la division ensuite de la vente aux enchères, en y joignant la délimitation précise de l'objet de la vente. Il convient de noter que la Commission de céans avait suivi la solution préconisée entre autre par le Conseil de l'époque de Mme T_____ et de M. T_____ dans ses observations du 14 septembre 2007. D. Le 8 septembre 2008, l'Office a informé par deux courriers recommandés séparés adressés respectivement à M. T_____ et Mme T_____ de ce qu'il procédera à une visite du bien immobilier en question le 28 octobre 2008 et que la vente aux enchères aura lieu le 11 novembre 2008. E. Par acte du 19 septembre 2008, Mme T_____ a porté plainte contre la décision de l'Office du 8 septembre 2008 fixant la date de la vente aux enchères, au motif qu'un intéressé, M. A_____, ferait montre d'un grand intérêt pour acquérir ses deux parcelles dans le cadre d'une vente de gré à gré et que des négociations auraient lieu avec l'UBS. M. A_____ serait, selon les explications de la plaignante, en étude de la faisabilité juridique notamment quant aux conditions d'acquisition de cette parcelle en qualité de non agriculteur. Vu ces négociations, la plaignante s'étonne de la mise à la vente aux enchères précipitée selon elle de ce bien, ce qui exclut une acquisition globale du bien et va provoquer inéluctablement une adjudication à la baisse. La plaignante termine en expliquant qu'il est contraire aux règles de la bonne foi de procéder à une enchère, l'Office sachant l'existence de négociations. La plaignante demande que sa plainte bénéficie de l'effet suspensif.

- 3 - F. Par ordonnance du 23 septembre 2008, la Commission de céans a rejeté la demande d'effet suspensif. G. UBS SA a présenté ses observations par courrier du 13 octobre 2008, concluant au rejet de la plainte avec suite de frais et dépens. UBS SA explique que ses créances se composent de 9'311'000 fr. garantis par gage immobilier et de 10'689'737 fr. de créances chirographaires contre M. T_____. UBS SA poursuit en indiquant s'être toujours montrée prête à accepter une vente de gré à gré pour autant que le montant de ses gages immobiliers soient intégralement remboursés. A cet égard, UBS SA relève que la dernière offre écrite d'achat relative à la part de copropriété de Mme T_____ remonte à octobre 2006 au montant de 6'200'000 fr. comprenant une indemnité de départ de 600'000 fr. à la plaignante, offre refusée aux motifs que la créance garantie par gage n'était pas remboursée et que M. T_____ n'avait pas donné son accord. Bien au contraire, UBS SA indique avoir pressé l'Office afin de fixer la vente aux enchères. H. Dans son rapport du 14 octobre 2008, l'Office relève que des négociations en vue d'une vente de gré à gré ne sont pas incompatibles avec la fixation d'une vente aux enchères. Dans le cas d'espèce, l'Office indique n'être pas au courant depuis de long mois d'une possible vente de gré à gré contrairement aux allégués de la plaignante.

E N D R O I T 1. La présente plainte a été formée en temps utile auprès de l'autorité compétente contre une mesure sujette à plainte par une personne ayant qualité pour agir par cette voie (art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et 13 LaLP). Elle est donc recevable. 2. En vertu de l'art

133 al. 1 LP, les immeubles sont réalisés par l'Office aux enchères publiques un mois au plus tôt, trois mois au plus tard à compter de la réception de la réquisition de réaliser.

En lieu et place d'enchères, la réalisation peut avoir lieu sous forme d'une vente de gré à gré lorsque tous les intéressés y consentent et que l'offre est au moins égale à l'estimation, mais la vente ne peut avoir lieu qu'après l'épuration des charges au sens de l'art. 138 al. 2 ch. 3 et al. 3 LP et l'art. 140 LP, ainsi qu'en application des art. 135 à 137 LP (Pierre-Robert Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 4ème éd., n° 1287). 3. Dans le cas d'espèce, la Commission de céans doit constater que les arguments de la plaignante, soit des négociations pour une vente de gré à gré sont démentis tant par UBS SA que l'Office, et la critique quant au mode de réalisation en deux lots

- 4 - est en contradiction avec ce que la plaignante préconisait par le biais de son avocat un an plus tôt.

En effet, que ce soit dans le rapport de l'Office ou les observations de UBS SA, il apparaît qu'aucun tiers intéressé n'a fait d'offre d'achat depuis 2006, soit deux ans et ni l'un ni l'autre ne sont au courant d'un quelconque tiers intéressé à acquérir ce bien de gré à gré.

Quant au mode de réalisation en deux lots séparés conformément à la décision DCSO/442/07 du 27 septembre 2007, il est pour le moins surprenant de le voir critiqué par la plaignante, alors qu'elle y était favorable et le préconisait sous la plume de son Conseil de l'époque dans ses observations du 14 septembre 2007 dans le cadre de la procédure A/2736/2007 lorsque celui-ci écrivait "...Il incombe à l'Office des poursuites de fixer des conditions d'enchères qui prévoient formellement deux adjudications, l'une portant sur la parcelle 1xxx A, l'autre portant sur la parcelle 1xxx B, telles qu'elles résultent du projet d'acte de division parcellaire fondé sur le dossier de mutation n° 7 de 2000 ..." (page 2)

Totalement infondée, la plainte sera ainsi rejetée. 4. La procédure de plainte est gratuite, en ce sens qu'il est en principe statué sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP). Le principe de la gratuité trouve toutefois sa limite en cas de procédés dilatoires ou téméraires. Aux termes de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP, la partie ou son représentant qui use de procédés téméraires ou de mauvaise foi peut notamment être condamné à une amende de 1'500 fr. au plus. Se comporte de façon téméraire ou de mauvaise foi, celui qui, en violation du devoir d'agir selon la bonne foi, forme un recours sans avoir d'intérêt concret digne de protection et bien que la situation en fait et en droit soit claire, avant tout pour ralentir la procédure (ATF 127 III 178 et les références). Cette disposition permet de sanctionner un recours aux institutions judiciaires voué à l'échec, qui serait fait à des fins purement dilatoires et en violation des règles de la bonne foi (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 20a n° 19 ; Flavio Cometta, in SchKG I, ad art. 20a n° 11 ; Franco Lorandi, op. cit. ad art. 20a n° 13 ss ; Kurt Amonn / Fridolin Walther, Grundriss, 7ème éd. 2003, § 13 n° 14). A l'absence de toute chance de succès de la plainte doit s'ajouter le dessein d'agir de manière téméraire (Pauline Erard, in CR-LP, ad art. 20a n° 44 ss). En l'espèce, il ressort des considérants de la présente décision que la plaignante a agi à des fins purement dilatoires, soit dans le seul but de tenter de retarder la vente aux enchères du 11 novembre 2008 et a allégué des faits qui ont été totalement démentis tout en n'hésitant pas à se contredire pour arriver à ses fins.

- 5 - La Commission de céans considère en conséquence que les conditions de la disposition précitée sont réalisées et qu'il se justifie de condamner la plaignante à une amende qui sera fixée à 1'000 fr. * * * * *

- 6 -

PARCES MOTIFS, LA COMMISSION DES SURVEILLANCES IÉ G
E A N T E N S E C T I O N : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 19
septembre 2008 par Mme T_____ contre la décision de l'Office des poursuites du 8
septembre 2008 dans le cadre des poursuites nos 97 xxxx75 G et 97 xxxx76 F. Au fond : 1.
La rejette. 2. Condamne Mme T_____ a une amende de 1'000 fr.

Siégeant : M. Philippe GUNTZ, président ; M. Philipp GANZONI, juge assesseur et M.
Pascal JUNOD, juge assesseur suppléant.

Au nom de la Commission de surveillance :

Paulette DORMAN

Philippe GUNTZ Greffière :

Président :

La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par courrier
recommandé aux autres parties par la greffière le

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte
Originaltext. Quellen-URL siehe oben.